



## **LANDKREIS OSNABRÜCK**

### **Bebauungsplan Nr. 16 „Zwischen Alter Postweg und Halde- mer Straße“, 9. Änderung**

#### **Entwurfsbegründung**

**gem. § 3 (2) BauGB**

**(Verfahren nach § 13 BauGB)**

Proj. Nr: 225325  
Datum: 07.01.2025

**IPW**<sup>■</sup>  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst

## INHALTSVERZEICHNIS

|   |  |   |
|---|--|---|
| 1 | Planungsanlass / Allgemeines .....       | 2 |
| 2 | Verfahren / Abwägung .....               | 2 |
| 3 | Geltungsbereich .....                    | 3 |
| 4 | Änderungsinhalte .....                   | 4 |
| 5 | Berücksichtigung der Umweltbelange ..... | 5 |
| 6 | Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk..... | 5 |

---

**Bearbeitung:**

Wallenhorst, 07.01.2025

Proj. Nr. 225325

M.Sc. Jan Philipp Seitz

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

## 1 Planungsanlass / Allgemeines

Das Plangebiet befindet am nördlichen Ortsausgangsbereichs Bohmte an der K 401 „Haldemer Straße“ und weist eine Größe von ca. 16,93 ha auf.



**Übersichtsplan** (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 16 „Zwischen Alter Postweg und Haldemer Straße“ aus dem Jahr 1971 inkl. Änderungen, die überwiegend Wohn- sowie Mischgebiete festsetzen und weitgehend bebaut sind. Ziel der 9. Änderung des Bebauungsplans ist es, durch örtliche Bauvorschriften zur Dachausbildung das über die Jahre gewachsene Ortsbild zu bewahren und langfristig zu sichern. Hierzu sollen insbesondere Vorgaben zur Dachform und -neigung sowie der Ausschluss von Staffelgeschossen festgesetzt werden, um eine ortsbildgerechte und städtebaulich verträgliche Entwicklung zu gewährleisten.

## 2 Verfahren / Abwägung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bohmte hat am ..... beschlossen, die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Zwischen Alter Postweg und Haldemer Straße“ aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Ferner wird die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens weder vorbereitet noch begründet. Außerdem sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes.

Für Bebauungspläne, die im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen.

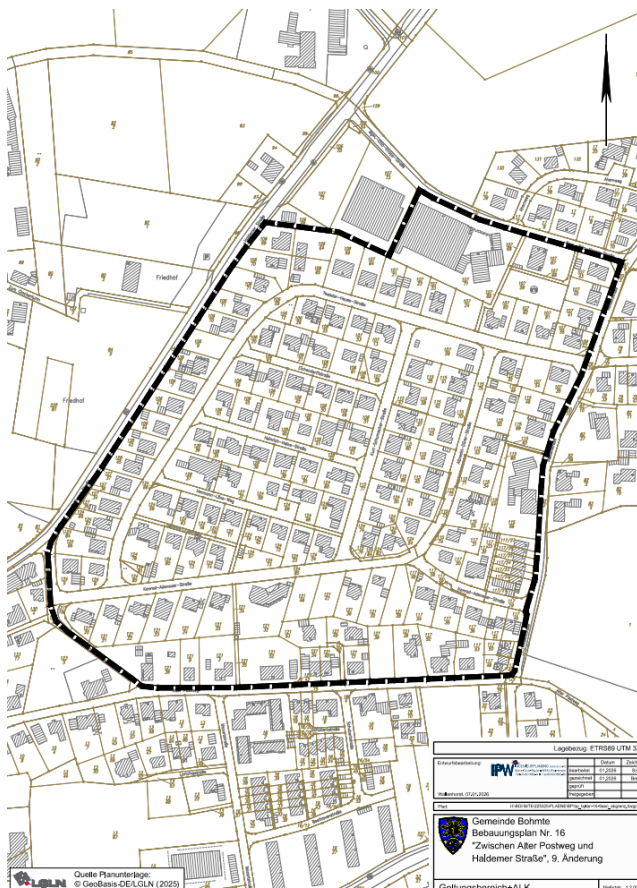
Die Gemeinde Bohmte sieht gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB ab.

Auch wenn die bisherige Planung in ihren Grundzügen nicht verändert wird, macht die Gemeinde Bohmte hier keinen Gebrauch von der Möglichkeit, gemäß § 13 Abs. 2 BauGB die Beteiligungsfristen im Verfahren zu verkürzen, sondern führte eine „normale“ einmonatige Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch.

Die Veröffentlichung erfolgt in der Zeit vom ..... bis ..... Parallel dazu haben die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme.

### 3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Zwischen Alter Postweg und Haldemer Straße“ entspricht weitgehend dem des Ursprungsplans. Ausgenommen sind im nördlichen Bereich die Flächen der 6. Änderung dieses Bebauungsplans sowie die Bereiche, die durch den Bebauungsplan Nr. 30 „An der Birkenstraße“ überplant werden. Der Geltungsbereich grenzt sich daher wie folgt ab:



#### **Abgrenzung Geltungsbereich (ohne Maßstab)**

## 4 Änderungsinhalte

Entsprechend der o.g. Planungsziele werden mit der 9. Änderung die örtlichen Bauvorschriften zur Dachform und -neigung sowie dem Ausschluss von Staffelgeschossen ergänzt:

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (gem. § 9 Abs. 4 i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

#### 1. Dächer (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

- a) Die Errichtung der Gebäude muss mit geneigten Dächern erfolgen. Einseitig geneigte Pultdächer sind nicht zulässig.
- b) Die Dachneigung muss zwischen 22° und 45° liegen.
- c) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden

#### 2. Staffelgeschosse (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Gebäude mit Staffelgeschossen sind unzulässig. Als Staffelgeschoss gilt ein oberes Geschoss, das gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringt bzw. im Umfang verringert ist und eine lichte Höhe von mindestens 2,20 m auf einer Fläche von höchstens zwei Dritteln der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweist (vgl. auch Große-Suchsdorf, NBauO-Kommentar, 9. Auflage, § 2 Rn. 96).

Die Festsetzungen zur Dachausbildung sind erforderlich, um das über Jahrzehnte gewachsene Ortsbild im Plangebiet zu bewahren. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 16 „Zwischen Alter Postweg und Haldemer Straße“ aus dem Jahr 1971 sowie in Teilen seine Änderungen enthalten keine detaillierten Vorgaben zur Dachgestaltung. In den vergangenen Jahren haben sich jedoch Bauformen entwickelt, die von der ortsüblichen Dachlandschaft abweichen und das einheitliche Erscheinungsbild gefährden könnten.

Durch die Festlegung einer verbindlichen Dachform- und neigung sowie den Ausschluss von Staffelgeschossen wird sichergestellt, dass Neubauten und bauliche Veränderungen sich harmonisch in die vorhandene Bebauung einfügen. Ziel ist es, die charakteristische Dachform und die städtebauliche Struktur des Gebiets langfristig zu sichern und eine gestalterische Einheitlichkeit zu gewährleisten. Dies trägt zur Erhaltung des Ortsbildes und zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen bei.

Die Festsetzungen zur Dachneigung gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen, da diese aus städtebaulicher Sicht eine untergeordnete Rolle einnehmen und das Ortsbild nicht wesentlich beeinflussen.

## 5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt, da die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens weder vorbereitet noch begründet wird. Außerdem sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes.

Für Bebauungspläne, die im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen. Durch die 9. (vereinfachte) Änderung wird gegenüber dem Ursprungsplan kein zusätzlicher Eingriff ermöglicht.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Betroffenheit von Artenschutzbelangen nach § 44 ff BNatSchG.

## 6 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Zwischen Alter Postweg und Haldemer Straße“, 9. Änderung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Bohmte ausgearbeitet.

Wallenhorst, 07.01.2026

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

.....  
Desmarowitz

Bohmte, den

.....  
Bürgermeister